

**CASA DI RIPOSO PENS. "IMPERIA"**

Relazione sulla Gestione al 31/12/2022

Dati Anagrafici	
Sede in	IMPERIA
Codice Fiscale	80001750084
Numero Rea	
P.I.	00972840086
Capitale Sociale Euro	0 i.v.
Forma Giuridica	
Settore di attività prevalente (ATECO)	
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Gli importi presenti sono espressi in Euro

L'esercizio chiude con un risultato negativo di € -684.460 . L'esercizio precedente riportava un risultato negativo di € -245.267

### Andamento della gestione

Rispetto al 2021 non si è registrato l'auspicato aumento del numero degli ospiti presenti in struttura, principalmente per il permanere delle conseguenze legate all'epidemia da Covid-19.

Mentre si è riusciti ad operare con successo nell'ambito della riduzione dei costi per il personale che passano da 1.310.823 a 1.226.239.

Le spese per il riscaldamento (GAS) sono praticamente raddoppiate rispetto al 2021 ( 94.447 euro contro 48.127 euro )

Nel 2022 vi è stato l'avvio del nuovo appalto di servizio con il subentro della Cooperativa Kursana alla Coop. Il Faggio.

Sono proseguiti gli sforzi per arrivare all'erogazione di un mutuo ipotecario di € 1.800.000 da utilizzare per rimodulare l'esposizione debitoria dell'ASP Casa di Riposo e Pensionato Imperia, influenzata fortemente dall'utilizzo di risorse correnti per la copertura di spese di investimento effettuate negli anni pregressi, e traslare debiti a breve termine in debiti a medio-lungo termine.

Nel corso del 2022 il mutuo è stato deliberato e si è ottenuta un'anticipazione del mutuo da Banca di Caraglio per euro 500.000 utilizzati per abbattere il debito verso la Coop. Il Faggio.

In merito all'andamento della gestione 2022 è opportuno evidenziare alcune voci di costo che hanno influenzato in misura significativa il risultato d'esercizio e che rappresentano dei costi straordinari che non sono destinati a ripetersi negli esercizi successivi.

<b>COSTI EXTRA SOLO DEL 2022</b>		<b>TOTALE VOCE €</b>
FATTURE MEDIACONSULT PER ASTA VILLA FANNY	- 2.562,00	
COMPENSO A MUSSO ANGELO X ASSISTENZA VENDITA TERRENO	- 8.518,07	
COMPENSO A BENIAMINI ROBERTO PER CONSULENZA ARCHITETTONICA	- 10.119,36	
COMPENSO NOTAIO DONETTI PER CANCELLAZIONE IPOTECA	- 763,40	
COMPENSO STUDIO LEGALE GERBI-MASSA X ALIENAZIONE VILLA FANNY	- 1.160,99	
MINUSVALENZA VENDITA TERRENO VIA DELLA REPUBBLICA	- 160.829,89	183.953,71
SPESE ISTRUTTORIA E PERIZIA MUTUO		9.150,00
COOPERATIVA KURSANA		16.388,22
LAVORO INTERINALE - COMPENSO DIRETTORE		11.737,77
SOPRAVVENIENZE PASSIVE		43.852,01

COMPENSO A RISSO DANIELA		13.428,00
COMPENSO A MUSSO ANGELO X ASSISTENZA CONTROVERSIA IL FAGGIO E PIANO DI RISANAMENTO		12.067,26
<b>TOTALE</b>		<b>290.576,97</b>

Come si evince dalla tabella sopra esposta il 63,36% dei costi straordinari sono legati alle spese sostenute relativamente alle pratiche di alienazione con asta pubblica dei due immobili (terreno via della Repubblica e Villa Fanny).

La vendita di Villa Fanny verrà completata nel 2023 per i ritardi nel rilascio del nulla osta della Soprintendenza ai beni ambientali ma le spese relative sono già state sostenute e non si ripeteranno nel 2023.

Di particolare rilevanza è la minusvalenza che si è generata dalla contabilizzazione della vendita del terreno di Via della Repubblica.

Le altre voci di spesa sono relative alle prestazioni rese nel corso del 2022 per situazioni straordinarie e/o transitorie.

Se si depura la perdita d'esercizio da questi costi straordinari si ottiene una perdita pari ad euro 355.751,41.

### **Posti letto**

La struttura attualmente dispone di un totale di posti letto pari a 136

Venendo al dettaglio dell'andamento della presenza degli ospiti nel 2022 si ha una media di 80 ospiti/mese e con un trend stabile nel corso di tutto l'anno con 79 ospiti a dicembre 2022.

Si ricorda che nel periodo pre-Covid gli ospiti erano 129.

### **Fatti avvenuti dopo il 31/12/2022**

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile:

- Nel mese di Giugno è avvenuta finalmente la cessione dell'immobile denominato Villa Fanny all'attuale conduttore, a seguito del rilascio da parte della soprintendenza della VIC.

Con tale vendita si potrà finalmente costituire il pegno presso la banca di Caraglio necessario all'erogazione del mutuo di euro 1.800.000.

Con la stipula nel mese di Giugno 2023 del rogito inerente la vendita di Villa Fanny e con l'erogazione del saldo del mutuo la ASP Casa di Riposo si avranno a disposizione 1.346.000 euro da destinare al pagamento dei debiti pregressi.

A tale riguardo si segnala che l'introito di 1.200.000 euro derivanti dalla vendita di Villa Fanny verrà investito in titoli privi di rischio presso la Banca di Caraglio.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile:

- Nel mese di Giugno è avvenuta finalmente la cessione dell'immobile denominato Villa Fanny all'attuale conduttore, a seguito del rilascio da parte della soprintendenza della VIC.

Con tale vendita si potrà finalmente costituire il pegno presso la banca di Caraglio necessario all'erogazione del mutuo di euro 1.800.000.

Con la stipula nel mese di Giugno 2023 del rogito inerente la vendita di Villa Fanny e con l'erogazione del saldo del mutuo la ASP Casa di Riposo si avranno a disposizione 1.346.000 euro da destinare al pagamento dei debiti pregressi.

A tale riguardo si segnala che l'introito di 1.200.000 euro derivanti dalla vendita di Villa Fanny verrà investito in titoli privi di rischio presso la Banca di Caraglio.

La somma di euro 1.346.000 verrà destinata all'estinzione dei seguenti debiti:

VOCE	EURO
- BPER EX BANCA CARIGE	51.509,20
- MUTUI ALBA/BPN	206.194,72
- CONSORZIO IL CAMMINO	13.303,00
- IL FAGGIO COOPERATIVA SOCIALE	645.815,52
- DEBITI COMMIS. PER LAV. INTER.	73.547,59
- DEBITI VS COOP. KURSANA	210.356,34
- DEBITI VS FORNITORI scaduti	92.479,36
	1.293.205,73

Dopo la chiusura dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione ha svolto un attento controllo di gestione avvalendosi della collaborazione di alcuni professionisti al fine di valutare quali potessero essere i settori dove si poteva ottenere un risparmio dei costi di gestione e un incremento dei ricavi al fine di ottenere, nel breve periodo, un pareggio di Bilancio e nel medio termine un utile di esercizio da reinvestire in migliorie della struttura.

Dall'analisi è emerso che per quanto concerne i costi di gestione ad eccezione di quelli inerenti la gestione del personale non vi erano sprechi, anzi, per quanto concerne l'energia elettrica era stato stipulato un contratto molto vantaggioso per l'Ente, così come per quanto riguarda le assicurazioni.

Bisogna segnalare che già prima del controllo del Consiglio di Amministrazione si era provveduto alla chiusura del settore lavanderia per gli abiti degli ospiti che occupava due unità per un costo di circa 66.000 euro oltre al consumo di acqua ed energia elettrica appaltando il lavoro alla Cooperativa Lavoriamo Insieme con un costo annuo previsto di circa 55.000 euro, permettendo oltretutto lo spostamento del personale prima impegnato in tale servizio ad altri servizi scoperti senza dover ricorrere a nuove assunzioni dirette o tramite agenzia interinale.

Per quanto concerne la gestione del personale, avvalendosi anche della consulenza della Dottoressa Laura De Andreis, si è provveduto a verificare l'esatto fabbisogno sia di personale infermieristico sia per il

personale OSS in relazione alla diminuzione degli ospiti avvenuta a seguito della pandemia COVID-19 e che purtroppo non si è più riusciti a riportare ai livelli pre Covid-19.

Dalla verifica effettuata è emerso che sia per quanto riguarda il servizio OSS in appalto alla Cooperativa Kursana sia per il servizio OSS operato da dipendenti dell'Ente i livelli di personale impiegato sono superiori ai livelli minimi richiesti dalla normativa vigente.

Intervenendo su tali elementi si potrà operare un adeguamento del compenso spettante alla Cooperativa che eroga tali servizi permettendo di operare un risparmio, a parità di numero di ospiti della struttura, che dai calcoli effettuati si attesterebbe intorno ai 130.000 euro annui.

Per quanto riguarda il personale dipendente invece si potrà utilizzare una risorsa in meno con un risparmio di circa 34.000 euro annui.

Ai fini di fornire un migliore quadro conoscitivo dell'andamento e del risultato della gestione e della situazione patrimoniale e finanziaria, le tabelle sottostanti espongono una riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto, una riclassificazione dello Stato Patrimoniale per aree funzionali e su base finanziaria e i più significativi indici di bilancio.

Conto Economico Riclassificato	31/12/2022	31/12/2021
Ricavi delle vendite	2.350.383	2.454.692
Produzione interna	(7.957)	13.188
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>2.342.426</b>	<b>2.467.880</b>
Costi esterni operativi	1.534.493	1.394.104
<b>Valore aggiunto</b>	<b>807.933</b>	<b>1.073.776</b>
Costi del personale	1.226.239	1.310.823
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(418.306)</b>	<b>(237.047)</b>
Ammortamenti e accantonamenti	38.132	40.709
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(456.438)</b>	<b>(277.756)</b>
Risultato dell'area accessoria	(131.724)	168.494
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	4	0
<b>Ebit normalizzato</b>	<b>(588.158)</b>	<b>(109.262)</b>
Risultato dell'area straordinaria	0	0
<b>Ebit integrale</b>	<b>(588.158)</b>	<b>(109.262)</b>
Oneri finanziari	22.276	39.876
<b>Risultato lordo</b>	<b>(610.434)</b>	<b>(149.138)</b>
Imposte sul reddito	74.026	96.129
<b>Risultato netto</b>	<b>(684.460)</b>	<b>(245.267)</b>

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni	31/12/2022	31/12/2021
Margine primario di struttura	(2.006.195)	(2.684.983)
Quoziente primario di struttura	0,49	0,50
Margine secondario di struttura	(1.271.922)	(2.287.947)
Quoziente secondario di struttura	0,68	0,57

Indici sulla struttura dei finanziamenti	31/12/2022	31/12/2021
Quoziente di indebitamento complessivo	1,23	1,16
Quoziente di indebitamento finanziario	0,47	0,28

Stato Patrimoniale per aree funzionali	31/12/2022	31/12/2021
<b>IMPIEGHI</b>		
Capitale Investito Operativo	4.333.176	5.689.105
- Passività Operative	1.472.527	2.334.489
Capitale Investito Operativo netto	2.860.649	3.354.616
Impieghi extra operativi	8.790	15.425
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>2.869.439</b>	<b>3.370.041</b>
<b>FONTI</b>		
Mezzi propri	1.951.104	2.635.564
Debiti finanziari	918.335	734.477
<b>Capitale di Finanziamento</b>	<b>2.869.439</b>	<b>3.370.041</b>

Indici di redditività	31/12/2022	31/12/2021
ROE netto	-35,08 %	-9,31 %
ROE lordo	-31,29 %	-5,66 %
ROI	-13,55 %	-1,92 %
ROS	-25,02 %	-4,45 %

Stato Patrimoniale finanziario	31/12/2022	31/12/2021
<b>ATTIVO FISSO</b>	<b>3.957.299</b>	<b>5.320.547</b>
Immobilizzazioni immateriali	0	3.637
Immobilizzazioni materiali	3.957.299	5.316.910
Immobilizzazioni finanziarie	0	0
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>384.667</b>	<b>383.983</b>
Magazzino	2.752	7.957
Liquidità differite	380.104	372.903
Liquidità immediate	1.811	3.123
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>4.341.966</b>	<b>5.704.530</b>
<b>MEZZI PROPRI</b>	<b>1.951.104</b>	<b>2.635.564</b>
Capitale Sociale	0	0
Riserve	1.951.104	2.635.564
<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	<b>734.273</b>	<b>397.036</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>1.656.589</b>	<b>2.671.930</b>
<b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	<b>4.341.966</b>	<b>5.704.530</b>

Indicatori di solvibilità	31/12/2022	31/12/2021
Margine di disponibilità (CCN)	(1.271.170)	(2.287.947)
Quoziente di disponibilità	23,23 %	14,37 %
Margine di tesoreria	(1.273.922)	(2.295.904)
Quoziente di tesoreria	23,06 %	14,07 %

### Organizzazione Amministrativa

Lo staff dedicato ai servizi amministrativi si compone di 4 Istruttori Amministrativi e di un Direttore Generale.

La struttura è diretta da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 membri di cui uno svolge le funzioni di Presidente.

Il Consiglio di norma si riunisce una volta al mese per esaminare l'andamento della gestione.

Bimestralmente avviene un monitoraggio accurato dei livelli di entrata e delle spese al fine di garantire il percorso intrapreso per addivenire al pareggio di bilancio.

#### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nel corso del 2022 si stanno manifestati segnali di un lento incremento egli ospiti che ad aprile 2022 erano pari ad 84.

**L'Organo Amministrativo**

*CALEFFI CLELIA*

